

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Technischer Ausschuss  
am 09.11.2021  
Beschluss**

**öffentlich**

**Antrag auf Befreiung bei einem verfahrensfreiem Vorhaben  
Errichtung einer Fertiggarage, Flst.-Nr. 2834/2, in der Karlstraße 17 in 71144  
Steinenbronn**

### **I. Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt der erforderlichen Befreiung nachträglich zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

### **II. Sachdarstellung**

#### Das Bauvorhaben:

Am 23.08.2021 wurde dem Ortsbauamt telefonisch zugetragen, dass in der Karlstraße 17, Flst. 2834/2 (Anlage 1 – öffentlich), eine sehr große Garage errichtet worden sei. Das Ortsbauamt ging diesem Bürgeranliegen nach und führte am 24.08.2021 – nach Rücksprache mit dem Landratsamt Böblingen - eine Vorortbesichtigung durch.

Bei der Vorortbesichtigung konnte festgestellt werden, dass die neu errichtete Garage seitlich an das Haus anschließt, die Fertiggarage die vorgeschriebene Fläche für Garagen im maßgeblichen Bebauungsplan überschreitet und zum Teil auf der Stellplatzfläche gebaut wurde.

Aufgrund dieser Feststellungen forderte das Ortsbauamt den Bauherrn mit Schreiben vom 26.08.2021 auf, nachträglich für die Errichtung der Fertiggarage einen Antrag auf Befreiung zu stellen. Dieser Aufforderung kam der Bauherr nach und reichte am 01.09.2021 den Antrag auf Befreiung beim Ortsbauamt ein.

#### Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Petersäcker II“ vom 20.09.2011. Es gilt daher die BauNVO 1990.

Das Bauvorhaben ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nur dann zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§§ 29, 30 Abs. 1 BauGB).

Grundsätzlich bedürfen gemäß § 50 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. Anhang Nr. 1 Buchstabe b) zu § 50 LBO Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich, keiner baurechtlichen Genehmigung, sondern können verfahrensfrei errichtet werden.

Laut der Nutzungsschablone gilt die Festsetzung „St 1“. Nach den textlichen Festsetzungen für „St 1“ sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den jeweils dafür ausgewiesenen gemäß Planeintrag zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch vordere, hintere und seitliche Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Da das Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, bedarf dieses insoweit einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Hiernach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Verwaltung darf die erforderliche Befreiung nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 40 LVwVfG) erteilen, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen der Befreiung erfüllt sind.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Es wurden bereits in ähnlichen Fällen innerhalb des Plangebietes Befreiungen erteilt. Die Fertiggarage befindet sich auf der vorgeschriebenen Fläche für Garagen und Stellplätze, nur ein Teil der Garage befindet sich auf der vorgeschriebenen Stellplatzfläche. Vor der Garage verbleibt ein vollwertiger Stellplatz mit 5,12 m als kürzestes Maß zur Verkehrsfläche. Bei der Überschreitung sind somit die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Des Weiteren ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, der nachträglich beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung des Baufensters für die Errichtung einer Fertiggarage das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erteilen.

Anlagen:

1. Lageplan (öffentlich)
2. Vorortbilder (nicht öffentlich)
3. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)